Dosarul civil nr. 2-4229/2023
2-23141201-09-2-03102023

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

20 decembrie 2023 **mun. Bălţi**

Judecătoria Bălţi (sediul Central)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Snejana Dubceac
Grefier Maria-Luiza Repeșco
Cu participarea
Avocatului Aliona Ciocanu

examinînd în şedinţă de judecată publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Grosu Ala împotriva ÎI Tcaciuc Alexandr-Publicitate privind declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărare,-

c o n s t a t ă:

1. La data de 03 octombrie 2023, Grosu Ala s-a adresat în instanța de judecată cu cerere împotriva ÎI ”Tcaciuc Alexandr-Publicitate”, privind declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărare.
2. În motivarea cererii a indicat că, la data de 03 august 2011, Grosu Ala în calitate de Cumpărător și ÎI „Tcaciuc Alexandr - Publicitate”, în calitate de Vînzător, au încheiat contract de vânzare-cumpărare nr. 105/03082011 din 03.08.2011, prin care Grosu Ala a cumpărat o cotă-parte din teren pentru construcție în mărime de ½ din 852 m^2, care constituie 6,045% din 0,7042 ha din întreg teren cu nr cadastral ***** și o cotă -parte a unei construcții, în mărime de ½ din 213,5 m^2, care constituie 3,57% din 1692,5 m^2 în construcția cu nr. cadastral *****.01, amplasate în *****, la prețul total al contractului de 239 000 lei.
3. A specificat că, a achitat în deplin volum suma contractului, fapt ce se dovedește prin chitanțele de la dispozițiile de încasare privind plata a 200 000 lei la 03 august 2011, 39 000 lei la 04 august 2011.
4. Susține că la 05 octombrie 2011, la achitarea integrală a prețului contractului de vânzare-cumpărare, a fost întocmit actul de transmitere-primire a imobilului.
5. În așa mod consideră că, la 05 octombrie 2011 a devenit dobânditor de bună-credință a bunurilor din contract, fiind unicul posesor nemijlocit al bunului cumpărat, este posesor de bună-credință și pe parcursul unei perioade de circa 11 ani exercită o posesiune neîntreruptă.
6. Menționează că, dat fiind faptul că a procurat o parte din construcția nefinalizată și o parte din terenul pentru construcție, în partea de contract ce ține de procurarea terenului acesta trebuia să îmbrace o formă autentică, însă ÎI „Tcaciuc Alexandr -

Publicitate", reprezentată de administratorul Tcaciuc Alexandr, se eschivează de la autentificarea contractului și respectiv înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, cu efectuare rectificărilor la Capitolul proprietar după Grosu Ala.

7. Remarcă că, dreptul de proprietate este înscris în Registrul bunurilor imobile după ÎI „Tcaciuc Alexandr-Publicitate" asupra terenului pentru construcție în mărime de 12,09% din 0,7042 ha din întreg terenul cu nr cadastral ***** și asupra construcției în mărime de 7,14 % din 1692,5 m^2 în construcția cu nr. cadastral *****.01, amplasate în *****, se dovedește prin extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat la 03.07.2023, deși trebuie rectificate și înscrise ½ din aceste bunuri imobile după Grosu Ala.
8. Declară că, la moment, nu are altă cale, decât prin instanța de judecată să-și revendică dreptul de proprietate, și să declare valabil contractul nr. 105/03082011 din 03.08.2011 și actul de primire-predare a bunului din 05.10.2011 întocmit în baza acestui contract.
9. Totodată menționează că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 104/03082011 din 03.08.2011 încheiat între Grosu Ala și ÎI „Tcaciuc Alexandr-Publicitate" în special în partea ce ține de vânzarea terenului pentru construcție în mărime de ½ din 852 m^2, care constituie 6,045% din 0,7042 ha din întreg terenul cu nr cadastral *****, - urma a fi autentificat notarial. Însă, deși Grosu Ala a executat toate cerințele contractului de vânzare-cumpărare, ÎI „Tcaciuc Alexandr-Publicitate" s-a eschivat și se eschivează de la autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare nr. 105/03082011 din 03.08.2011 și actul de predare-primire din 05.10.2011 la acest contract, încheiate între Grosu Ala și ÎI „Tcaciuc Alexandr-Publicitate".
10. Astfel, susține că în anul 2014 și ulterior i-a propus lui Tcaciuc Alexandr, în calitate de administrator al ÎI „Tcaciuc Alexandr - Publicitate" să autentifică notarial contractul, dar nu a primit nici un răspuns. Ultimele solicitări de a autentifica notarial contractul de vânzare-cumpărare (procedura prealabilă) a expediat în adresa lui Tcaciuc Alexandr la 23 august 2023 și la 14 septembrie 2023, însă pârâtul continuă să se eschiveze de la autentificarea notarială.
11. Solicită reclamanta: declararea valabilității actului juridic - contract de vânzare-cumpărare nr. 105/03082011 din 03.08.2011, încheiat între ÎI „Tcaciuc Alexandr - Publicitate", în calitate de vânzător și Grosu Ala în calitate de cumpărător cu obiectul contractului - teren pentru construcție în mărime de ½ din 852 m^2, care constituie 6,045% din 0,7042 ha din întreg terenul cu nr cadastral ***** și a unei construcții, în mărime de ½ din 213,5 m^2, care constituie 3,57% din 1692,5 m^2 în construcția cu nr. cadastral *****.01, amplasate în ***** și actul de predare - primire a bunului din 05.10.2011. Hotărârea judecătorească să servească drept temei de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a obiectului contractului nr. 105/03082011 din 03.08.2011 încheiat între Vânzătorul ÎI „Tcaciuc Alexandr - Publicitate", și Cumpărătorul Grosu Ala, și de rectificare a proprietarului din Registrul bunurilor imobile.

12. În cadrul ședinței de judecată reclamanta Grosu Ala cât și reprezentantul acesteia avocat Ciocanu Aliona au susținut cerere de chemare în judecată solicitând admiterea acesteia din motive de fapt și drept indicate.

13. Pârâtul ÎI ”Tcaciuc Alexandr-Publicitate” în ședința de judecată nu s-a prezentat, din motive necunoscute instanței, ultimul fiind informat despre data, ora și locul desfășurării ședinței de judecată prin intermediul apelului telefonic. (f.d.28)

14. Notează instanța că portivit art.206 alin. (3) Cod de procedură civilă, dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanța o examinează în lipsa acestuia.

15. Având în vedere norma enunțată mai sus, raportată la situația de fapt, precum și ținând seama că pârâtul, a fost înștiințați în mod legal despre data, ora, locul desfășurării ședinței de judecată, dar nu s-a prezentat și nu au comunicat motivele neprezentării sale, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de judecată:

16. *Audiind explicațiile participanților prezenți la proces, apreciind argumentele întru susținerea pretențiilor formulate şi ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Grosu Ala împotriva ÎI Tcaciuc Alexandr-Publicitate privind declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, reieșind din următoarele considerente:*

17. Instanța de judecată statuează că, prin prisma iminenței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța de judecată își va motiva concluziile în prezenta speță, reieșind din analiza argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.

18. Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

19. Conform art.117 alin.(1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

20. Potrivit art.118 alin.(1) al aceluiași cod, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

21. Conform art.121 Cod de procedură civilă, Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 130 alin.(1) al aceluiași act

normativ prevede că, Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

22. Reieșind din prevederile art.240 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, rezultă că la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

23. În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de judecată reține că în conformitate cu prevederile art.5 Cod de procedură civilă, Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța de judecată în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

24. Totodată, conform art.195 Codului Civil, (în vigoare la momentul constituirii situației juridice) actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

25. Materialele cauzei denotă că, la 03.08.2011, între ÎI,,Tcaciuc Alexandr – Publicitate" și Grosu Ala a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr.105/030811.

26. Potrivit pct.1.1 și 1.2 din contract, ÎI,,Tcaciuc Alexandr – Publicitate" s-a obligat să-i transmită lui Grosu Ala terenul situat în ***** cu nr. cadastral *****- ½ din 852,5 m.p. ce constituie cota-parte 6,045% din suprafața totală de 0,7042 ha și suprafața de la etajul 2 cu nr. cadastral *****.01 – ½ din 213,5m.p. ce constituie cota-parte de 3,57% din suprafața totală a imobilului de 1692,5m.p., iar Grosu Ala s-a obligat să primească respectivul obiectiv și să achite suma de bani, care potrivit pct.3.1 este 239000 lei: 59000 lei-terenul de pământ și 180000 lei-*încăperea **etajului 1*** clădirii cu 2 etaje. **(f.d.9)**

27. Prin chitanțele de la dispozițiile de încasare se dovedește faptul că Grosu Ala a sumele de bani în mărime de 200000 lei la 03 august 2011 și 39000 lei la 04 august 2011. **(f.d.11).**

28. Potrivit actului de primire-predare din 05 octombrie 2011 a etajului 2 clădirii administrative și lotului de teren situate în ***** potrivit contractului de vânzare-cumpărare bunului imobil nr. 105/030811 din 03 august 2011, ÎI "Tcaciuc Alexandr-Publicitate" în persoana directorului Tcaciuc Alexandr a transmis lui Grosu Ala teren cu nr. cadastral ***** - ½ din 852,5m.p. ce constituie cota-parte 6,045% din suprafața totală de 0,7042 ha și ***suprafața de la etajul 2*** a clădirii cu două etaje cu nr. cadastral *****.01 – ½ din 213,5m.p. ce constituie cota-parte de 3,57% din suprafața totală a imobilului de 1692,5m.p. **(f.d.10).**

29. Mai indică instanța că în urma analizării contractului de vânzare-cumpărare neautentificat notarial nr.105/030811 din 03.08.2011s-a constatat că, acesta nu corespunde cu registrul bunurilor imobile, la momentul întocmirii și anume la pct.1.2,

obiectul contractului este indicat etajul 2 al clădirii administrative de producție, iar în extrasul din RBI nu este indicat modul de folosință a construcției și suprafața totală conform registrului și actelor de drept a vânzătorului este de 2898,0 m.p. în contract este 1692,5 m.p. (construcție nefinalizată) **(f.d.12).**

30. Totodată, instanța menționează că începînd cu în perioada anilor 2014-2023 asupra bunurilor imobile cu nr.cadastrale ***** și *****.01 au fost aplicate mai multe intedicții și sechestre **(f.d.14-15)**.

31. În altă ordine de idei, instanța menționează că potrivit cererii de cheare în judecată reclamanta invocă că pe parcursul unei perioade de circa 11 ani exercită o posesiune neîntreruptă.

32. Astfel, data de 23.08.2023 reclamanta a depus cerere pe numele ÎI ”Tcaciuc Alexandr- Publicitate” prin care a solicitat prezentarea la notarul Svetlana Dimitriu biroul căreia se află în mun. Bălți, str. Pușkin nr. 44, în decurs de 10 zile calendaristice din momentul recepționării cererii pentru a perfecta în format autentic contractul, însă fără careva rezultate. Totodată, la data de 14.09.2023 în adresa lui ÎI ”Tcaciuc Alexandr-Publicitate” a fost depusă cerere repetată, însă aceasta la fel a rămas fără răspuns. **(f.d.16-19)**

33. Urmare, la data de 03 octombrie 2023, reclamanta Grosu Ala, s-a adresat în instanța de judecată cu cerere către ÎI ”Tcaciuc Alexandr- Publicitate”, cu privire la dispunerea declarării valabilității contractului de vânzare cumpărare a bunurilor imobile nr.105/030811 din 03.08.2011.

34. În circumstanțele acțiunii înaintate, instanța reține că pentru recunoașterea valabilității contractului de vânzare cumpărare este necesar a fi întrunite cumulativ condițiile de fond și de formă a actului juridic.

35. În acest sens instanța reține că conform art.680 Cod Civil, (în vigoare la momentul constituirii situației juridice) dacă pentru valabilitatea contractului legea stabileşte o anumită formă sau dacă părţile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiţiei de formă.

36. Conform art.208 alin. (2) Cod Civil, (în vigoare la momentul constituirii situației juridice) forma este o condiţie de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege.

37. Totodată, pentru înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractului de vânzare-cumpărare asupra bunurilor imobile în special a terenurilor, este necesar ca, contractele asupra acestora să fie încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor, la caz avem situația din 03.08.2011, anume fiind obligatorie forma autentificată notarial a actului juridic. Obligativitatea respectării formei autentice și necesitatea de prezentare pentru înregistrarea în Registrul bunurilor imobile anume a unui contract autentificat notarial la caz, rezultă atât din prevederile Codului civil art.212 lit.a) (în vigoare la momentul constituirii situației juridice), care stabilește că, forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, dar și din prevederilor art.3 alin.(5) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (în vigoare la momentul

constituirii situației juridice), care statuează că, toate contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor se autentifică notarial.

38. Astfel, în speță se denotă prezența unui contract de vânzare-cumpărare, prin care se transmite în proprietate reclamantei și un teren, contract care nu deține forma obligatorie pentru înregistrarea dreptului de proprietate și anume nefiind autentificat notarial, faptul dat fiind un criteriu obligatoriu la înregistrarea dreptului de proprietate în privința terenurilor.

39. Totodată, indică instanța că, în perioada 12.06.2003-12.07.2013, contractele puteau fi depuse la înregistrare neautentificate notarial, doar dacă obiectul contractului este încăpere sau construcție fără teren. În cazul dat, indică că, obiectul și terenul conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, urma a fi autentificat notarial în mod obligatoriu, excepție fiind doar contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafața de până la 0,25 hectare, atribuite conform art.12 din Codul Funciar, confirmate prin certificatul eliberat de primăria respectivă.

40. La caz, se constată transmiterea unui teren cu construcția amplasată pe acesta.

41. După cele susținute de reclamanta ultima, în anul 2014 și ulterior i-a propus lui Tcaciuc Alexandr, în calitate de administrator al ÎI „Tcaciuc Alexandr - Publicitate" să autentifică notarial contractul, dar nu a primit nici un răspuns. Ultimele solicitări de a autentifica notarial contractul de vânzare-cumpărare (procedura prealabilă) a expediat în adresa lui Tcaciuc Alexandr la 23 august 2023 și la 14 septembrie 2023, însă pârâtul continuă să se eschiveze de la autentificarea notarială.

42. Astfel, în cadrul examinării cauzei, s-a stabilit că, contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr.104/030811 din 03.08.2011 nu a fost supus procedurii de autentificare notarială.

43. Iar potrivit prevederilor art.213 alin.(2) Codul civil (în vigoare la momentul constituirii situației juridice), dacă una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii, în cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

44. În conformitate cu alin.(1)-(3) art.324 Cod Civil (1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

(2) Dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

(3) Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul cauzat prin întîrzierea autentificării.

45. potrivit art. 679, alin. (1) și (2), Cod civil, (în vigoare la momentul constituirii situației juridice) (1) Contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un

acord privind toate clauzele lui esenţiale. (2) Sînt esenţiale clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.

46. Potrivit art. 753 Cod civil (în vigoare la momentul constituirii situației juridice), (1) Prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit. (2) Vînzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. (3) Dacă preţul nu este indicat direct în contractul de vînzare-cumpărare, părţile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

47. Conform art.757 alin. (1) lit. a) Cod Civil (în vigoare la momentul constituirii situației juridice), prevede că, vânzătorul trebuie să predea bunul, la data stabilită în contract sau la data care poate fi dedusă din contract.

48. Potrivit art.760 alin.(1) lit.a) Cod Civil (în vigoare la momentul constituirii situației juridice) prevede că, obligaţia de predare a bunului se consideră executată în momentul, predării bunului către cumpărător sau către persoana indicată de el.

49. Având în vedere normele legale sus-citate și studiind contractul de vânzare cumpărare nr. 105/030811 din 03.08.2011, declararea valabilității căruia se solicită în prezenta speța, instanța de judecată constată că acesta conține mai multe elemente contradictorii.

50. Astfel, potrivit prevederilor contractului de vânzare-cumpărare neautentificat notarial nr.105/030811 din 03.08.2011, la pct. 1.2 părțile au stipulat că obiectul acestuia este bunul imobil situat în mun. Bălți, str. Krîlov 24-teren cu nr. cadastral *****- ½ din 852,5m.p. ce constituie cota-parte 6,045% din suprafața totală de 0,7042 ha și suprafața de la etajul 2 (*citat din contract: площадь второго этажа помещения двухэтажного здания*) cu nr. cadastral *****.01– ½ din 213,5 m.p. ce constituie cota-parte de 3,57% din suprafața totală a imobilului de 1692,5m.p.

51. Iar, potrivit prevederilor stipulate la pct. 3.1 din prezentul contract s-a stabilit că valoarea acestuia constituie 239 000 lei formată din: 59 000 lei- prețul terenului, 180 000 lei- prețul clădirii de la etajul 1 cădirii din două etaje *(citat din contract: помещение первого этажа двухэтажного здания)*.

52. În aceasta ordine de idei constată instanța că, având în vedere că obiectul contractului este suprafața de la etajul 2 a clădirii cu nr. cadastral *****.01, potrivit pct.3.1 suma cotractului constutie 239000 lei, dintre care 59000 lei-terenul de pământ și 180000 lei-***încăperea etajului 1*** clădirii cu 2 etaje. **(f.d.9)**

53. În calitate de probă a executării obligaținilor sale, reclamanta a prezentatchitanțele la dispozițiile de încasare eliberate de ÎI ”TA-P”.

54. Prin chitanțele de la dispozițiile de încasare se dovedește faptul că Grosu Ala a sumele de bani în mărime de 200000 lei la 03 august 2011 și 39000 lei la 04 august 2011. **(f.d.11).**

55. Menționează instanța că în chitanțele este indicat doar faptul că suma se introduce pentru imobilul.

56. Totodată, instanța relevă că nu este specificat numărul cadastral a bunului pentru care s-a achitat plata și destinația (cumpărarea, chiria etc.), nefiind indicat la rubrica **"baza"-** contractul de vînzare-cumpărare invocat de reclamanta sau un alt contract.

57. Aici, instanța va reitera că potrivit pct.1.2. a contractului 105/030811, obiectul constituie, *inclusiv, și* ***suprafața etajului 2*** *din clădirea cu două etaje.*

58. Însă potrivit pct.3.1 suma cotractului constutie 239000 lei, dintre care 59000 lei-terenul de pămînt și 180000 lei-***încăperea etajului 1*** clădirii cu 2 etaje. **(f.d.9)**

59. Mai mult, la pct.1.2 din contract, obiectul contractului este etajul 2 clădirii administrative, nefiind indicat modul de folosință a construcției și suprafața totală a acesteia, iar conform informației reflectate în extras din registrul bunurilor imobile, suprafața bunului imobil cu nr. cadastral *****.01 este de 2989.0 m.p. (modul de folosință: construcție nefinalizată), pe când în contract suprafața totală este 1692,5 m.p. **(f.d.12)**

60. Astfel, atestă instanța că în urma analizării contractului de vânzare-cumpărare neautentificat notarial nr.105/030811 din 03.08.2011 s-a constatat că, acesta nu corespunde cu registrul bunurilor imobile la momentul întocmirii, iar dispozițiile contractului conțin informații contradictorii.

61. Ținînd cont de cele constatate, instanța consideră că contractul nr.105/030811 din 03.08.2011 nu poate fi declarat valabil, pentru a fi opozabil terților.

62. În acest sens instanța va reține și prevederile art.206, alin. (1) și (2) Codului Civil, (în vigoare la momentul constituirii situației juridice) potrivit căruia obiect al actului juridic este obligația persoanei care a încheiat actul juridic. Obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil și să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa.

63. Or, în privința obiectului contractului de vânzare cumpărare încheiat între părțile litigante, instanța reiterează că din conținutul ultimului nu este clar cu exactitate care bun imobil a fost supus raportului juridic litigios, ori după cum s-a menționat mai sus, fiind indicat la pct. 1.2 suprafața de la etajul 2 a clădirii cu nr. cadastral *****.01, potrivit pct.3.1 din contract, cumpărătorul se achită pentru etajul 1.

64. Totodată, din chitanțele la dispozițiile de încasare, acest lucru la fel nu poate fi dedus.

65. Analizînd circumstanțele cauzei, instanța consideră că acțiunea înaintată de către Grosu Ala împotriva ÎI Tcaciuc Alexandr-Publicitate privind declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărare urmează a fi respinsă.

66. Iar pe cale de consecință, instanța va respinge și cerința cu privire la înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a obiectului contractului nr. 105/03082011 din 03.08.2011 încheiat între Vânzătorul ÎI „Tcaciuc Alexandr - Publicitate", și Cumpărătorul Grosu Ala, și de rectificare a proprietarului din Registrul bunurilor imobile, aceasta fiind subsecventă cerinței de bază, care a fost respinsă.

67. Înter alia, instanța menționează că pentru soluționarea înscrierii dreptului de proprietate asupra unui bun imobil a unei persoane, urmează a fi soluționată și chestiunea cu privire la radierea sau neradierea dreptului de prorietate a celeilate cît și soluționarea chestiunilor ce țin de interdicțiile și sechestrele aplicate.

68. Conducîndu-mă de prevederile art.art.236, 238-241 CPC RM, instanţa de judecată,-

HOTĂRĂŞTE:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Grosu Ala împotriva ÎI Tcaciuc Alexandr-Publicitate privind declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărare.

Hotărîrea cu drept de atac în termen de 30 zile, de la pronunțarea dispozitivului, la Curtea de Apel Bălţi prin intermediul Judecătoriei Bălţi.

Preşedintele şedinţei,
judecător **Snejana Dubceac**